

投资性房地产会计准则实施情况调查

吕永法

(联发集团有限公司 厦门 361006)

【摘要】 本文阐述了投资性房地产会计准则的实施对公允、客观地反映企业投资性房地产真实价值的作用,并分析了实施新准则过程中出现的问题以及解决问题的建议。

【关键词】 投资性房地产 成本模式 公允价值计量模式 信息披露

2006年2月我国财政部发布了新的《企业会计准则——基本准则》和38项具体准则,这标志着与国际惯例趋同的新会计准则体系正式建立。其中《企业会计准则第3号——投资性房地产》(以下简称“3号准则”)规范了投资性房地产的确认、计量和信息披露,将其投资性房地产定义为“为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产”。3号准则对于公允、客观地反映企业投资性房地产的价值具有重要意义。

一、3号准则在上市公司的实施情况

3号准则的颁布实施,对拥有投资性房地产的上市公司具有重大的意义:

1. 解决了原财务报表对投资性房地产列报不清的问题。新会计准则将以往分散列示的投资性房地产单独列示,为报表使用者分析企业经营投资性房地产业务的情况提供了清楚的数据依据。

2. 约有9家上市公司采用了公允价值模式计量投资性房地产,走出了与国际会计准则接轨的第一步。根据《上海证券报》会计研究员朱德峰的统计,至2007年4月27日已披露2006年年报的1303家上市公司中,有9家选择公允价值计量模式。它们分别是武汉控股、沱牌曲酒、中国银行、S深发展A、方大A、胜利股份、白云山A、武汉塑料、津滨发展。只有津滨发展的主营业务包含房地产开发,其中调整金额最大的是中国银行,将其33.18亿资产列为以公允价值计量的投资性房地产,调整金额最小的是武汉塑料,仅140.11万元。

显然许多拥有较多投资性房地产的上市公司如陆家嘴、张江高科、金融街、北辰实业等,并没有将投资性房地产采用公允价值模式计量。由于发行外资股的上市公司需要按上市当地的会计准则编制财务报告,而公允价值计量模式又是国际会计准则所规定的基准计量模式,即使采用成本模式计量也必须同时披露投资性房地产的公允价值,因此这些“A+B”与“A+H”的上市公司无疑是最有条件采用公允价值计量模式的。但事实上,除中国银行外,有关上市公司大多还是选择了成本模式。

3. 上市公司运用公允价值模式计量,比较公允、客观地反映了企业投资性房地产的市场价值,有利于报表使用者了

解企业该类资产的经营情况。

以方大A为例,主要由于国内会计准则与国际会计准则对投资性房地产计量方法的差异(前者以成本模式计量,后者以公允价值模式计量),2005年经国内会计师事务所审计的净利润与经国际会计师事务所审计的净利润相差9688万元,2006年同口径相差4292万元。2007年由于方大A执行了新会计准则,对投资性房地产采用公允价值模式进行计量,2007年半年报净利润与方大B半年报净利润均为2604万元,为A、B股投资人了解该公司的经营业绩及资产质量、合理评估公司市场价值提供了条件。

二、大部分上市公司没有采用公允价值模式计量投资性房地产的原因

第一个可能的原因是:3号准则对采用公允价值模式计量的条件规定得比较严格。从3号准则、3号准则应用指南以及《企业会计准则实施问题专家工作组意见》的相关解释看,监管当局明显倾向于企业采用成本模式计量,而对采用公允价值模式计量提出了两个比较严格的条件:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;②企业能从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。不允许公司采用估值技术确定投资性房地产的公允价值。

3号准则对采用公允价值模式计量的适用条件的规定是非常严格的。其中给出了“同类或类似房地产”的定义,而要找到每一处房地产的活跃市场,是相当困难的。另外,同一企业也只能用一种计量模式对所有投资性房地产进行后续计量,不得同时采用两种计量模式;而已经采用公允价值模式计量的投资性房地产,也不得通过会计政策变更转为成本模式计量。因此,在3号准则实施的第一年,只有极少数上市公司选择公允价值计量模式也在情理之中。

第二个可能的原因是:采用公允价值模式计量对企业经营利润有重大影响,相应的税收政策尚未配套出台,企业出于谨慎原则考虑,担心增加税收支出,准备待相关税收政策明确后再作决策。

第三个可能的原因是:采用公允价值模式计量对企业经

营指标有重大影响,如首次执行3号准则,将原投资性房地产账面净值与公允价值之差计入资本公积,等于将旧会计制度下以前年度累计的增值提前实现了利润,会增大企业当期总资产和所有者权益,降低净资产收益率,影响上市公司再融资条件。在房地产价格平稳的情况下,会缩小利润操纵空间;如果采用成本模式计量,保持投资性房地产账面净值与公允价值的差额,则为企业调节利润预留下空间。

第四个可能的原因是:近年来,我国房地产业发展较快,供需状况有了较大的变化,房地产价格处于波动之中,采用公允价值模式计量会使企业利润波动,造成经营者的业绩不稳定。如果采用成本模式计量,相关业务的利润会比较平稳。

三、3号准则在执行中存在的问题

1. 由于公允价值计量模式仅仅是备选方案,大部分拥有投资性房地产的上市公司没有采用公允价值模式计量,原有会计制度下存在的问题仍然存在,财务报表显著低估企业投资性房地产的价值。

2. 上市公司关于投资性房地产的信息披露不够充分,不够规范。报表使用者无法了解企业主要投资性房地产的位置、面积、单位价格以及同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,无法根据会计报告判断上市公司采用的计量方法是否恰当。

3. 公允价值模式下计量方法有待明确、规范。我国新会计准则体系的相关内容对公允价值计量方法的说明十分有限,会计人员虽然知道哪些业务需要运用公允价值进行计量,却显得办法不多。可见,我国单独的公允价值计量准则及相关指引内容的缺失,是影响企业对公允价值计量模式有效运用的因素之一。在采用公允价值模式计量的上市公司中,有的聘请房地产评估机构,由专业评估人士估价计量;有的采用房地产经纪公司调查报告为依据计量;有的由企业自己估价计量。显然,后两种方法不够客观和公允。

四、解决问题的建议

1. 在政策层面,要鼓励上市公司采用公允价值模式计量,与国际会计准则接轨,与金融市场的改革开放相适应。《国际会计准则第40号——投资性房地产》第25条:……从公允价值模式变更为成本模式不大可能导致更恰当的列报。可见国际会计准则倾向于企业优先选择公允价值模式。只有在该准则第47条规定的特例出现时,即有证据表明企业首次取得一项投资性房地产时公允价值的合理估计范围差异极大,不同结果的可能性极难估计,企业才采用成本模式计量。

相反,我国会计准则可能担心个别企业人为操纵企业利润,而倾向于上市公司优先选用成本模式,对采用公允价值模式计量要求的条件比较严格,这可能进入了“因噎废食”的误区。其实成本模式下企业仍然可以操纵利润,如通过出售投资性房地产可以突击实现利润,因其账面净资产远低于市价;利用远低于市价的账面净资产维持远高于实际情况的净资产收益率等指标,满足再融资的最低指标要求,会误导金融市场的资源配置。

2. 在公允价值具体计量方法上,应适时制定我国单独的

公允价值计量准则,解决3号准则实施和运用过程中面临的计量难题。美国会计准则委员会(FASB)于2006年9月发布了第157号财务会计准则公告(SFAS157)《公允价值计量》,目的是统一和改进公认会计原则(GAAP)对公允价值计量及信息披露的规定。

3. 指引第三方房地产专业评估机构进行评估计量。我国正处于经济转轨时期,市场经济发展不够成熟,房地产市场波动相对较大,应该谨慎地运用公允价值模式进行计量。引入第三方房地产评估机构,能增加公允价值模式计量的独立性。建议在政策层面,要求上市公司聘请经过有关部门认定的专业房地产评估机构,对投资性房地产进行独立评估,不能由企业自己评估或聘请房地产经纪机构以及其他非专业评估机构进行评估,避免人为操纵企业利润。在我国现阶段资产评估市场不够成熟的环境下,为防范公允价值再次成为企业操纵利润的工具,可以考虑在投资性房地产公允价值变动对上市公司当期损益有重大影响(如在40%以上)时,要求企业将有关资料上报当地监管机构审核。

4. 上市公司应充分并规范披露投资性房地产信息,公开透明的信息披露是遏制企业利润操纵的最有效办法。企业应披露主要(或分类)投资性房地产的位置、面积、初始价格、同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。选用成本模式计量的企业应该披露投资性房地产的公允价值信息和增值情况;选用公允价值模式计量的企业,应该披露确认投资性房地产时所聘请的评估机构、评估方法、证据来源及重要假设等信息。让报表使用者通过比较进行鉴别,并可以根据财务报表判断上市公司采用的计量方法是否合理、恰当。

5. 关于企业“不能同时采用两种计量模式”的规定是否合理,有必要进行再研讨。这是与国际会计准则有较大差异的地方。国际会计准则规定:即使企业由于特例情形,被迫采用成本模式计量某一项投资性房地产,企业其他所有投资性房地产还应按公允价值模式计量。上海、北京一些商业类上市公司拥有的黄金地段商铺、写字楼等,价值有大幅度增值,非常有必要按公允价值模式计量,以体现其市场价值。但由于其拥有的处于郊区或中小城市的部分投资性房地产,可能不符合公允价值模式计量条件,从而影响了这类上市公司采用公允价值模式计量,这不利于我国会计准则与国际会计准则的趋同。如果允许企业根据实际情况,对符合条件的投资性房地产采用公允价值模式计量,对不符合条件的按成本模式计量,上市公司财务报表会更公允、客观地反映企业的真实价值。

主要参考文献

1. 何郁涛,彭钰,何承岳.香港与内地投资性房地产会计处理规定的比较.财会月刊(理论),2006;8
2. 财政部.企业会计准则.北京:经济科学出版社,2006
3. 财政部.企业会计准则应用指南.上海:立信会计出版社,2006
4. 赵延波.浅谈投资性房地产.科技信息,2007;9
5. 黄开兴.投资性房地产准则差异比较及对企业的影.黑龙江对外经贸,2007;4